



STATSFORVALTEREN I AGDER

Postboks 504

4804 ARENDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Axel Nenseth, 33371095

## Statsforvalterens vedtak i klagesak - byggesak - Agder - 458/126 Lindenesveien 377 - oppføre bolig - settestatsforvalter

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark viser til kommunens klagesaksoversendelse mottatt her den 10.03.2026, jamfør Digitaliserings- og forvaltningsdepartementets beslutning av 02.03.2026 om oppnevning av settestatsforvalter ettersom Statsforvalteren i Agder er klager i saken.

### Statsforvalteren i Vestfold og Telemarks vedtak

Klagen fra Statsforvalteren i Agder tas til følge.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark omgjør kommunens vedtak av 04.12.2025. Nytt resultat i saken er at omsøkt dispensasjon og ett-trinnstillatelse for oppføring av bolig avslås.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jamfør fvl. § 28.

\*\*\*\*\*

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fremsatt til Lindenes kommune i september 2025 om ett-trinnstillatelse for oppføring av tiltak på eiendom med gårds- og bruksnummer (gbnr.) 458/126. Omsøkte tiltak er i søknaden beskrevet å gjelde enebolig med bod og carport, med bebygd areal (BYA) på til sammen 252,2 kvadratmeter inkludert parkeringsareal. Søker er Arkicon AS på vegne av hjemmels- og tiltakshaver Gunn Brigitte Danielsen. Det ble samtidig søkt om dispensasjon.

Kommunen innvilget søknaden i vedtak av 04.12.2025. Fra vedtaket siteres følgende utdrag:

#### «Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra pbl. § 1-8, for oppføring av bolig med carport og bod samt opparbeidelse av tomt inkludert ny avkjørsel, platting og forstøtningsmur. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.



I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i pbl. § 21-4 gis tillatelse til oppføring av bolig med carport og bod samt opparbeidelse av tomt inkludert ny avkjørsel, platting og forstøtningsmur i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 11.09.2025 og 17.10.2025.»

Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Agder, ved Landbruksavdelingen, i klage av 22.12.2025.

I brev til kommunen datert 11.01.2026 kom tiltakshaver med merknader til klagen. Kommunen tok ikke klagen til følge, og saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Ettersom Statsforvalteren i Agder er klager har Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet ved beslutning av 02.03.2026 oppnevnt Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (heretter omtalt i kortformen Statsforvalteren) som settestatsforvalter for å behandle klagesaken.

### **Statsforvalterens merknader**

#### Vår myndighet som forvaltningsklageorgan

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Ved behandlingen av en klage kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jamfør forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Vi skal vurdere de synspunkter klager kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Statsforvalteren kan opprettholde kommunens vedtak, omgjøre vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jamfør fvl. § 34 fjerde ledd.

#### Sakens opplysning og forholdet til naturmangfoldloven

Saken vurderes tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren anser det ikke nødvendig å foreta befaring, da de faktiske forhold av betydning for dette klagevedtakets resultat er forsvarlig belyst med registeroppføringer, kart og bilder, inkludert flyfoto.

Nær eiendommen er det ifølge Miljødirektoratets Naturbasekart registrert forekomster av naturtypene lågurteikeskog, hagemark og naturbeitemark, alle oppgitt å ha stor verdi. På selve eiendommen er det ikke registrert rødlistede/utvalgte arter eller naturtyper. Hensynet til naturmangfoldloven fremstår tilstrekkelig avklart.

#### Klagefrist og klagerett

Statsforvalteren i Agder har klagerett, og klagen er fremsatt innenfor klagefristen. Vilkår for klagebehandling, jamfør fvl. §§ 28 til 33, anses oppfylt.

#### Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsloven (pbl.) er en ja-lov. Det vil si at det må foreligge hjemmel i plan eller regler i og i medhold av plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad, jamfør pbl. § 21-4 første ledd.

#### Plansituasjonen og vurdering av behovet for dispensasjon

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen «Ramsland», vedtatt i 1996. I plankartet til reguleringsplanen ligger eiendommen i felt «B12», som er avsatt til arealformålet «boliger», jamfør plan- og bygningsloven av 1985 § 25 nummer 1. Det er fastsatt bestemmelser til reguleringsplanen.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel for 2023-2035 (KPA 2023-2035), vedtatt i september 2023. Av plankartet til KPA 2023-2035 fremgår det at eiendommen er plassert innenfor hensynssone «H910 – reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Det er også fastsatt bestemmelser til KPA 2023-2035.



Rettsvirkningene av reguleringsplan og kommuneplanens arealdel fremgår av plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4. Av nevnte paragrafers annet ledd fremgår det at tiltak ikke må være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Eiendommen i denne saken ligger i sin helhet nærmere sjøen enn 100 meter. I plankartene til reguleringsplanen og til KPA 2023-2035 er det ikke inntegnet noen byggegrense mot sjø. Dette innebærer at det alminnelige forbudet mot tiltak utover fasadeendringer i 100-metersbeltet langs sjøen, jmfør pbl. § 1-8 annet ledd, er gjeldende for eiendommen.

For omsøkte bolig er det dermed nødvendig med dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter pbl. § 1-8 annet ledd.

Statsforvalteren i Agders klageanførsler kan oppsummeres følgende:

- 100-metersbeltet langs sjøen (strandsonen) er et område som Stortinget har gitt en særskilt beskyttelse. I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd.
- I denne saken vurderes det at det særlig er jordvern hensynet som blir vesentlig berørt, og tilsidesatt. Mens omsøkte tiltak, jmfør situasjonskart, synes å medføre en direkte omdisponering på ca. 0,5 daa fulldyrka jord, er boligtomta lokalisert midt på et jordbruksareal på til sammen ca. 7 dekar dyrka jord. Rundt 5 daa av jordbruksarealet er registret av NIBIO i 2021 som fulldyrka jord, mens resten er registrert som overflatedyrka jord. Både vedtatte direkte omdisponering, samt «punkteringen» av aktuelle jordbruksareal, vurderes som meget uheldig og i strid med nasjonale jordvern hensyn.
- Det legges til grunn at selv om jordbruksarealet som berøres er inneklemt, har også de mindre, spredte jordene – som man har svært mange av på Agder – betydelig verdi jordvernmessig i et matsikkerhets- og beredskapsperspektiv.
- Dyrket jord er en knapp ressurs som er under sterkt nedbyggingspress. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord, inkludert flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi. I nylig utsendt Rundskriv M-1/2025 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) datert 24.01.2025 understrekes det at vern av dyrka jord er en nasjonal interesse, og at en skal ha en svært restriktiv holdning til å bygge ned matjord.
- Det vises til at ved endring i 2017 ble pbl. § 19-2 tredje ledd om dispensasjoner endret ved at hensyn til jordvern ble skjerpet. Det følger nå av nevnte bestemmelse at det ved dispensasjon fra loven skal legges særlig vekt på konsekvenser for jordvern.

Merknader til klagen fra tiltakshaver i brev av 11.01.2026 kan oppsummeres følgende:

- Dispensasjonen som er gitt gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet, mens klagen retter seg mot jordvern hensyn. Tiltakshaver påpeker at jordvern ikke er forhold det er gitt dispensasjon fra.
- Jordvern må anses som et overordnet arealhensyn som hører hjemme på plannivå, og ikke som selvstendig klagegrunnlag i en byggesak der tiltaket i utgangspunktet er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Etter tiltakshavers syn innebærer klagen at det reises nye planfaglige innvendinger i klageomgangen, uten at disse er knyttet til den konkrete dispensasjonen som er gitt.
- Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplanen for Ramsland fra 1996. Jordvern var en del av den samlende planavklaringen da planen ble vedtatt. Planstatusen ble aktivt vurdert på nytt i forbindelse med kommunesammenslåingen, ved bruk av hensynssone H970 i kommuneplanen fra 2023. Kommuneplanen fra 2023 er relativt ny, og bør anses som



en bekreftelse på at kommunen – med kjennskap til endrede nasjonale føringer for jordvern – har funnet det riktig å opprettholde reguleringsformålet. Jordvernhensyn må derfor anses å være allerede vurdert og avklart på riktig nivå, og at herværende dispensasjonssak ikke er riktig arena for å ta opp en ny prinsipiell vurdering av arealbruken. Spørsmål om endret arealbruk som følge av nye jordvernpolitiske føringer bør håndteres gjennom planrevisjon/-endring, og ikke gjennom klage på enkelttiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner.

- Reguleringsplanområdet fremstår i dag som et i hovedsak ferdig utbygd boligområde. Boligen som er omsøkt i denne saken vil være en av de siste innenfor reguleringsplanområdet, og tiltaket bør karakteriseres som en utfyllende bebyggelse heller en ny utbygging. Dette samsvarer med lovkommentarer og forarbeider til pbl. § 12-4, der det fremgår at krav om ny vurdering og oppdatering av plangrunnlaget ikke er ment å komme til anvendelse for mindre tiltak eller utfyllende bebyggelse i allerede bebygde områder.
- Etter tiltakshavers vurdering reiser Statsforvalteren i Agders klage prinsipielle spørsmål knyttet til rettsvirkningen av reguleringsplanen og forutsigbarhet i plansystemet. Dersom enkelttiltak som er i samsvar med gyldige reguleringsplaner, og som nylig er videreført gjennom kommuneplanens arealdel, kan stoppes gjennom klage med henvisning til endrede nasjonale hensyn som ikke er innarbeidet i planen, vil dette i praksis innebære at reguleringsplaner mister sin rettsvirkning over tid. Slik praksis vil medføre at eldre reguleringsplaner som omfatter dyrka mark blir rettslige usikre, selv der kommunen aktivt har vurdert og valgt å videreføre dem. Dette svekker forutsigbarhet og tilliten til kommunal arealplanlegging.
- Tiltakshaver kjøpte eiendommen i god tro, basert på at den er regulert til boligformål, og har foretatt betydelige og irreversible investeringer knyttet til prosjektet. Hensynet til forutsigbarhet og alminnelig rimelighet at tiltakshavere som har innrettet seg etter vedtatte og videreførte planer, ikke i ettertid påføres tap som følge av at overordnede hensyn vurderes på nytt i en byggesak.

### Statsforvalterens vurderinger av klagen

Klagesaken gjelder spørsmålet om det påklagede vedtaket av 04.12.2025 er i samsvar med gjeldende forvaltnings- og plan- og bygningsrett. Klagesakens sentrale problemstilling er om kommunens vurdering og konklusjon om at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, er korrekt.

#### Dispensasjonsreglene i plan- og bygningsloven

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan det gis dispensasjon dersom to rettslige vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Dette vilkåret vil heretter også omtales som «vesentlighetsvilkåret», og følger av pbl. § 19-2 annet ledd første setning. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Dette vilkåret vil heretter også omtales også som «fordels- og ulempeavveivingsvilkåret», og følger av pbl. § 19-2 annet ledd annen setning. Begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Dersom begge nevnte vilkår er oppfylt, faller det inn under kommunens forvaltningsskjønn, jamfør vilkåret «kan» i pbl. § 19-2 første ledd første setning «Kommunen **kan** gi (...) dispensasjon», å bestemme om det skal gis dispensasjon eller ikke. Dette innebærer at selv om begge de to rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt, oppstår det likevel ingen automatisk rett til å få dispensasjon.

Hva gjelder vurderingstemaet til de to rettslige vilkårene for dispensasjon, vises det til lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), på side 242:



«Vilkåret «særlige grunner» i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inne dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra gjør seg gjeldende med styrke» (vår understrekning).

Statsforvalteren viser videre til pbl. § 19-2 tredje ledd som lyder følgende:

«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet».

Den siterte bestemmelsen fikk sitt gjeldende innhold ved lovendring i 2017. Av lovforarbeidene til bestemmelsen, Innst.181 L (2016-2017), er det uttrykt blant annet følgende om bakgrunnen for at jordvern uttrykkelig ble inntatt i lovteksten:

«Flertallet finner det videre viktig å synliggjøre at jordvern er av stor betydning. Flertallet foreslår derfor følgende inntatt i § 19-2 nytt tredje ledd «Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.» [Statsforvalterens understrekning]

#### Kommunens begrunnelse

I det påklagede vedtaket av 04.12.2025 har kommunen gitt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen som følger av pbl. § 1-8 annet ledd og tillatelse til oppføring av fritidsbolig på eiendommen. Fra vedtakets begrunnelse vedrørende vurderingen av det ene rettslige vilkår for dispensasjon, «vesentlighetsvilkåret» i 19-2 annet ledd første setning, siterer Statsforvalteren følgende utdrag:

«Vurderingen av vilkåret om «vesentlig tilsidesettelse» konkret i denne saken

Første spørsmål i vurderingen etter 2. ledd er om hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen må sees på som en helhet og vurderes i et langsiktig perspektiv. Ytterligere nedbygging og privatisering av den norske strandsonen er lite ønskelig. Eiendommen det søkes om oppføring av bolig på er i et område med formål boliger i reguleringsplanen. Det er byggegrenser mot øst og vest. Det er ikke byggegrense mot sør der det også er nærhet til sjøen. Plassering av bolig i reguleringsplanen er vist, og omsøkte bolig er delvis innenfor denne firkanten.

Det blir ikke noe bebyggelse nærmere sjøen enn flere boliger i samme område og naust som det er regulert til ved sjøen mot sør. Det bebygde preget sett mot sør fra sjøen vil øke noe. Likevel vil ikke dette være i nevneverdig grad da det både er bolig øst og vest for boligen som utgjør et bebygde preg fra sør. Boligen er iht. alle bestemmelsene i reguleringsplanen og skal oppføres i kun en etasje for å ivareta at landskapet og det bebygde preget ikke blir påvirket. Det vil være en uforholdsmessig stor kostnad å endre en reguleringsplan som har formål til boliger der det allerede har blitt bebygde på flere tomter/firkanter med plassering på plankartet på grunn av en manglende byggegrense. Det er i plansammenheng vurdert at det skal kunne bygges boliger i dette området.

Adkomsten til området for allmennheten og eventuelle interesser vil fortsatt være like ivaretatt gjennom planen og eksisterende adkomstveier. Med hensyn til presedens vises til at aktuelle



reguleringsplan har blitt håndhevet nokså strengt, men at en har åpnet opp for mindre ubetydelige dispensasjoner som ikke er i strid med planens intensjon. Området er allerede svært privatisert helt ned til sjøen. Det vil heller ikke være i strid med planen å fortette med flere boliger i dette området og det er vurdert i lignende saker tidligere. Denne boligen vil derfor ikke skape en uheldig presedensvirkning.

Det første av de kumulative vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor oppfylt.»

Fra begrunnelsen vedørende vurderingen av det andre vilkåret for dispensasjon, «fordels- og ulempeavveivingsvilkåret» i 19-2 annet ledd annen setning, siterer Statsforvalteren følgende utdrag:

«Konkret vurdering av vilkåret om at fordelene klart må overstige ulempene

Det er først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen. Kommunen må derfor vurdere de objektive forholdene på eiendommen. Kommunens vurdering må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene dispensasjonen medfører.

Samfunnsmessig er det generelt en ulempe å skulle fravike en plan som er blitt til etter grundige politiske prosesser. Konkret i denne saken, hvor en i realiteten står overfor en tomt som er regulert til boliger, anses denne ulempen beskjeden.

Det vil være store kostnader med en endring av byggegrenser i reguleringsplanen på grunn av en manglende byggegrense, og det anses derfor som en fordel at det skal være mulig å fortette i en plan som er vurdert og regulert til boliger med vist plassering av antall boliger i dette formålet. Det anses også som en stor fordel at en kan fortette med boliger i et område som allerede er bebyggt med boliger og regulert til dette formålet iht. bestemmelsene istedenfor å beslaglegge områder til lignende boligfelt i en ny plan.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet 100-metersbeltet langs sjøen.

Lindesnes kommune finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.»

For øvrig fremgår det av begrunnelsen at kommunen har ønsket å benytte seg av sin skjønnsmessige adgang til å gi dispensasjon som omsøkt, hensyntatt at kommunen som sitert ovenfor har vurdert at de to rettslige vilkårene for dispensasjon må anses oppfylt.

I klagebehandlingen har kommunen vist til vurderinger fra kommunens landbruksavdeling vedrørende temaet jordvern:

«Som landbruksavdelingen viser til, må jordvern vurderes i en plansammenheng og ikke pålegges en kjøper av tomt uten at planen er vurdert for planvask. Dette selv om tomten har vært der i mange år, og jordvernet har blitt skjerpet siden planen ble vedtatt. Tomtene som er innenfor jordvern, er også oppdelte i mindre arealer, og dermed ikke like egnet til dyrking og landbruk som foregår i mye større grad i andre nærliggende områder. Det er mest skog som ivaretas av de ulike eierne med større parseller i LNF-formål i dette området.

Vurdering fra landbruksavdelingen

Landbruksavdelingen i Lindesnes kommune mener nedbygging av dyrka jord på Ramsland er uheldig og burde vært unngått. Gitt sakens historikk og arealets fragmenterte karakter, kan vi likevel ikke se at det grunnlag for å avslå den aktuelle dispensasjonssøknaden med bakgrunn i jordvernhensyn.

(...)

Området på Ramsland ble regulert til boligbebyggelse i 1996. Jordvernkravene har blitt betydelig skjerpet etter dette. Nedbygging av dyrka jord er et irreversibelt tiltak som hindrer framtidig bruk av



ressursen, noe det er viktig å unngå. Hadde reguleringsplanen kommet til behandling i 2026, ville landbruksavdelingens holdning vært at området ikke bør bygges ut.

I tilfeller der det vedtas reguleringsplaner som innebærer nedbygging av dyrka jord, stiller Lindesnes kommune krav om utarbeiding av en matjordplan som skal beskrive hvor og hvordan jordressursen skal gjenbrukes. En slik plan bør omfatte hele det regulerte området, og kravet bør stilles til regulanten. Det framstår, slik landbruksavdelingen vurderer det, ikke rimelig å pålegge den enkelte tomtekjøper et slikt krav etter at tomte er kjøpt.

Spørsmålet blir da om jordvernensynet tilsier avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bolig. Selve jordressursen er av god kvalitet. Den har næringsrikt opphavsmateriale, er selvdrenerende og har «få eller ingen begrensende jordegenskaper» ifølge Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO). Jorda er egnet til både korn- og grønnsaksdyrking - ut fra klimatiske forhold og jordstruktur.

Arealet med dyrka jord er imidlertid oppdelt i så små enheter at næringsmessig jordbruksproduksjon vanskeliggjøres. Dette forsterkes ved at det er lite jordbruksproduksjon på Ramsland og 3 kilometer avstand til et område med jordbruksproduksjon av betydning (Gare).

Konklusjon: Landbruksavdelingen i Lindesnes kommune mener nedbygging av dyrka jord på Ramsland er uheldig og burde vært unngått. Gitt sakens historikk og arealets fragmenterte karakter, kan vi likevel ikke se at det er grunnlag for å avslå den aktuelle dispensasjonssøknaden med bakgrunn i jordvernensyn.»

#### Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren har gjort en konkret vurdering av saken.

Vedrørende spørsmålet om fordeler ved omsøkt dispensasjon er klart større enn ulempe, jamfør vilkåret om dette i pbl. § 19-2 annet ledd annet setning, har Statsforvalteren kommet til en annen konklusjon enn kommunen.

Etter Statsforvalterens vurdering må det anses som en viktig fordel at eiendommen blir utnyttet i samsvar med arealformålet som eiendommen er avsatt til i gjeldende reguleringsplan. Omstendigheten at dispensasjon bidrar til fortetting av et område som i reguleringsplan er tiltenkt som et boligstrøk bør også til en viss grad anses som en fordel ved omsøkte dispensasjon.

Statsforvalteren har merket seg at kommunen i både vedtaket og i klagebehandlingen har vektlagt som en fordel ved omsøkte dispensasjon at det unngås økonomiske kostnader ved å endre byggegrenser i arealplan. Statsforvalteren bemerker at det i utgangspunktet er ressurs- og arealdisponeringsmessige fordeler som kan tillegges vekt i fordels- og ulempeavveien. Økonomisk besparelse ved å unngå planprosess er ikke en fordel som kan tillegges vekt.

I Nibios gårdskart er den vesentligste delen av eiendommen, omtrent 2,1 mål av totalt omtrent 2,3 mål, registrert som fulldyrka jord. Hele den omsøkte boligen bebygde areal, samt innkjørselen, er plassert på fulldyrka jord. Oppføringen av den omsøkte boligen vil følgelig føre til en omdisponering av dyrka jord. I tillegg vil omstendigheten at det plasseres en bolig innenfor et areal med fulldyrka jord medføre en punkteringseffekt som bidrar til å vanskeliggjøre bruk av den resterende fulldyrka jorden på eiendommen. I den anledning påpeker Statsforvalteren som nevnt ovenfor at det fremgår uttrykkelig av pbl. § 19-2 tredje ledd at det ved dispensasjon fra plan- og bygningsloven skal «legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet». Etter Statsforvalterens vurdering vil omsøkte dispensasjon få negative konsekvenser for jordvern, som må anses som en viktig ulempe. Statsforvalteren bemerker at jordvern har fått økt fokus de siste årene, jamfør siste jordvernbrev av 29.01.2024 fra Landbruks- og matdepartementet og



Kommunal- og distriktsdepartementet. Det er en nasjonal interesse at det i størst mulig grad unngås at dyrka mark blir omdisponert til annen arealbruk.

Statsforvalteren kan ikke se at det i dispensasjonssøknaden og/eller tiltakshavers merknader til klagen er anført noen øvrige ressurs- og arealdisponeringsmessige fordeler ved omsøkte dispensasjon som kan tillegges vekt utover de som Statsforvalteren har angitt ovenfor.

I tiltakshavers merknader til klagen er det anført at spørsmål om jordvern hører hjemme på plannivå, at jordvern for den aktuelle eiendommen må anses avklart ved vedtakelsen av reguleringsplanen og KPA 2023-2035, og at reguleringsplanområdet i dag fremstår som et ferdig utbygd boligområde. Statsforvalteren bemerker at omstendigheten at fulldyrka jord vil bli omdisponert til boligareal er en omstendighet som må anses som en ulempe ved omsøkte dispensasjon uavhengig av at det ble tatt stilling til jordvern da reguleringsplanen ble vedtatt i 1996 og uavhengig av i hvilken grad det gjenstår eiendommer innenfor reguleringsområdet til reguleringsplanen for Ramsland som er avsatt til boligformål, men som er ubebygd.

Samlet sett vurderer Statsforvalteren at fordeler ved omsøkte dispensasjon ikke kan anses å være klart større enn fordelene. Det såkalte fordels- og ulempeavveivingsvilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd annen setning er dermed ikke oppfylt.

Omstendigheten at det ene av de to rettslige vilkårene for omsøkte dispensasjon i pbl. § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt er på selvstendig grunnlag tilstrekkelig for å avslå omsøkte dispensasjon. Følgelig er det ikke nødvendig for dette klagevedtakets resultat å redegjøre nærmere for hvorvidt eller i hvilken grad det andre rettslige vilkåret for dispensasjon, det såkalte hensynsvilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd første setning, er oppfylt.

Etter Statsforvalterens vurdering lider det påklagede vedtaket av saksbehandlingsfeil ved at det er gjort feil i den konkrete anvendelsen av de rettslige vilkårene for dispensasjon, og at det er gitt byggetillatelse for tiltak uten at nødvendig dispensasjon foreligger. I lys av dette vurderer Statsforvalteren at det påklagede vedtaket av 04.12.2025 må **omgjøres**.

Nytt resultat i saken er at søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8 annet ledd, og om ett-trinnstillatelse for oppføring av bolig på eiendommen, **avslås**.

\*\*\*\*\*

### **Konklusjon**

Under henvisning til vurderingene over omgjør Statsforvalteren kommunens vedtak av 04.12.2025. Det vil si at klager har fått medhold i klagen.

Med hilsen

Mette Biering (e.f.)  
assisterende direktør i Justis- og  
vergemålsavdelingen

Henriette Granlund  
fagsjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

LINDESNES KOMMUNE  
ARKICON AS  
Gunn Brigitte Danielsen

Nordre Heddeland 26  
Østre Strandgate 1A  
Gullregnstien 17 A

4534  
4610  
4022

MARNARDAL  
KRISTIANSAND S  
Stavanger